

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年一月十八日下午二時三十分舉行的
第 619 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

運輸署總工程師／新界西
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

廖凌康先生

郭烈東先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年一月四日
第 618 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年一月四日第 618 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LK/1

申請修訂《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》，把位於沙頭角下禾坑第 39 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LK/1C 號)

3. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和亞洲土力工程顧問有限公司為擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與亞洲土力工程顧問有限公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給申請人合共八個月時間(包括先前的延期)準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/41

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田第 175 約第 59 號 A 分段及第 59 號餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/41 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備相關的技術評估，並就政府部門的意見作出回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/48 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、第 219 號、第 220 號 A 分段、第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、第 224 號及第 226 號和毗連政府土地作綜合住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆、商店及服務行業)和住宿機構發展用途，並略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/48B 號)

9. 秘書報告，這宗申請由 Clear Water Bay Land Co. Limited (下稱「CWBL 公司」)、賜一有限公司及 Coastline International Limited (下稱「CIL 公司」)提交。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LWK Conservation Limited (下稱「LWK 公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 是 LWK 公司的股東及董事，以及目前與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與 CWBL 公司、CIL 公司及呂元祥公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與 LWK 公司及呂元祥公司有業務往來。

10. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士，以及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生、胡耀聰先生和梁萃熹先生此時獲邀到席上。]

[張國傑先生於此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/952 略為放寬劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的沙田排頭街 1 號西面部分的總樓面面積和上蓋面積限制，以作准許的靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/952B 號)

13. 秘書報告，這宗申請旨在把寶福山作靈灰安置所用途，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 現為私營骨灰安置所發牌委員會成員；
- 符展成先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員，以及目前與領賢公司有業務往來；
- 雷賢達先生 — 他為家人在寶福山擁有數個龕位；以及
- 廖凌康先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

14. 小組委員會備悉張孝威先生、符展成先生和廖凌康先生因事未能出席會議。由於雷賢達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬總樓面面積和上蓋面積限制，以作准許的靈灰安置所用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人能否在清明及重陽節拒絕訪客進入申請地點是一個疑問。運輸署署長不同意申請人認為附近現有的停車場未滿的觀點。相關靈灰安置所龕位會引致大量額外上落乘客活動，令排頭街及毗鄰道路的交通擠塞問題惡化，於清明節及重陽節尤甚。倘未能在申請地點內提供額外泊車位和上落客貨處，附近的道路或會出現違例泊車和交通擠塞的情況。以交通理由而支持擬議的交通改善建議，實言之尚早。有關的交通影響評估未能提供充分的資料。警務處處長認為，並無現有資料可供確定倘靈灰安置所內全部 111 732 個龕位(包括申請所涉的 18 000 個額外龕位)將來都被佔用會對交通或人流管理有什麼影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 21 份公眾意見書，當中有 20 份反對這宗申請，分別來自沙田鄉事委員會主席、排頭村和上禾輦村的原居民代表及村民、沙田區議員，以及個別人士，另有一份有 303 個簽名的支持信。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的理由，規劃署不支持這宗申請。現時的建議是分別把總樓面面積和上蓋面積限制略為放寬至 4 738 平方米和 42.4%，以便擴建包括 19 座 1 層高的新靈灰安置

所構築物的靈灰安置所設施。有關的建議與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請涉及 18 000 個新龕位，預料會帶來車流，並且在節日繁忙時間吸引大量訪客。雖然申請人已提交交通影響評估，運輸署署長不能支持這宗申請，因為申請人未能證明相關建議不會對周邊的道路網造成負面影響。此外，警務處處長認為，並無現有資料可供確定倘靈灰安置所內全部 111 732 個龕位(包括申請所涉的 18 000 個額外龕位)將來都被佔用會對交通或人流管理有什麼影響。至於交通改善措施的建議，運輸署署長認為申請人有責任從交通工程的角度證明這些建議有充分理由支持，並須證明這些建議在技術上可行。由於相關問題仍未解決，若說有關建議具充分理由支持和可行，實言之尚早。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的規劃評估和意見亦適用。

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應委員的提問說，申請人於二零一九年一月七日提交的進一步資料已交予運輸署考慮和提出意見。經充分考慮後，運輸署維持其不支持這宗申請的觀點。

商議部分

17. 委員備悉在同一「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶雖無同類的申請，但排頭區內有靈灰安置所用途，包括 13 個已知的私人靈灰安置所坐落於認可鄉村的「鄉村範圍」內。

18. 一名委員支持規劃署的建議，因為額外的龕位會對沙田區內已嚴重擠塞的行人通道和路口造成負面影響。

19. 關於申請人提出拒絕訪客於節日期間進入申請地點的緩解措施，一名委員提出問題。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生回應時說，申請人有責任證明所有建議緩解措施均屬技術可行。經考慮有關地區的特色和根據觀察，運輸署認為有關的建議緩解措施在技術上是否可行，實成疑問。

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明這宗申請不會對周圍地區造成負面的交通影響。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/967 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 41 至 43 號安華工業大廈地下 A5 鋪
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/967 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可。快餐店的規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。另外，有關工業樓宇地面一層的其他單位，曾有各式各樣混合商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。消防處處長表示不反對這宗申請，惟須施加相

關的規劃許可附帶條件。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的考慮準則，包括消防安全和交通方面的考慮。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於申請人沒有履行先前申請獲批的規劃許可所附帶有關消防裝置的條件，而申請人承諾會在指明期限內履行該規劃許可附帶條件，故建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。申請人須注意，如他們再次沒有履行規劃許可附帶條件，城規會將不會從寬考慮他們再提交的任何申請。自先前申請獲批准以後，規劃情況並無改變。建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。在法定公眾查閱期內，城規會並無收到公眾意見。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二四年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一九年四月十八日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

24. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/188 擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 198 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/188 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及文件的附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，並認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示沒有意見，當區的北區區議員支持這宗申請，而香港觀鳥會和一名個別人士則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，華山村的「鄉村式發

展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合虎地坳及沙嶺區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 華山村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有的鄉村羣的地方，會較為恰當。」

[吳芷茵博士於此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/34 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水
恐龍坑第 83 約地段第 231 號
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/34 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來一名現任北區區議員及上水區鄉事委員會主席的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗要求批給為期三年的規劃許可申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但據悉該臨時公眾停車場主要服務區內的村民，以應付他們的泊車需求。地政總署北區地政專員表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。就有關臨時停車場用途批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。該臨時公眾停車場與四周的土地用途亦非不相協調。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以確保關設該臨時

公眾停車場不會導致周邊鄉郊環境的質素下降。由於申請人建議採取交通及行人安全措施，故預料有關用途不會造成重大的交通影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。相同的申請人先前提交並獲批的規劃許可的所有附帶條件已予履行，而自先前的規劃許可獲批以來，有關地區的規劃情況並無重大改變。當局沒有收到公眾對這宗申請的反對意見。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和植物；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施，如在運作期間發現這些設施有不足或欠妥，必須作出補救；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/683 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1029 號餘段
闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/683 號)

32. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/684 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)及第 580 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(建築材料及五金零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/684 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(建築材料及五金零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席及一名北區區議員對這宗申請沒有意見，而軍地的原居民代表則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9.1.11 及第 10 段；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的長遠規劃意向。該臨時零售商店與周邊的土地用途並非不相協調。由於這宗申請的用途、設施及申請地點的布局與先前的申請相同，以及申請人會繼續全面落實和維持先前申請的緩解措施，故預期申請用途不大可能會造成環境影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於區內人士的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻適當地維持在申請地點實施的緩減環境影響措施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及植物；
- (d) 將申請地點的東面和北面邊界後移，使之與軍地河堤岸的頂部保持 3.5 米的距離，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/606 為批給在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)及第 2195 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/606 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。這兩份意見書分別來自一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席。他們均表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點有部分範圍坐落在顯示為「道路」的地方。土木工程拓

展署新界東拓展處處長表示，現時沒有該道路(即道路 2)的發展計劃。因此，批准這宗作臨時用途的申請不會妨礙落實長遠道路計劃。有關發展與周圍的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減輕有關發展可能對環境造成的影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次申請獲批准以後，規劃情況沒有重大改變。申請人已履行上次申請獲批規劃許可所附帶的所有條件。城市規劃委員會沒有收到區內人士的反對意見。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年三月二日至二零二二年三月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車)用於申請地點的作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年九月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十二月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年九月二日或之前)提交有關滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十二月二日或之前)落實有關滅火水源及消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/120 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「郊野公園」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方的十四鄉西沙大埔市地段第 157 號，以及第 165 約、第 207 約及第 218 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅和商業發展及闢設政府、機構或社區設施，以及略為放寬總樓面面積與建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/120B 號)

42. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 符展成先生 | — 梁黃顧公司的股東及董事，以及目前與新鴻基公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — 九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 張國傑先生 | — 其公司現時與新鴻基公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司 |

及梁黃顧公司有業務往來；

- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來；以及

- 胡潔貞女士 — 其配偶是巴馬丹拿公司的集團董事。

43. 小組委員會備悉，符展成先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。由於侯智恒博士、張國傑先生及余偉業先生並無參與這宗申請，而秘書胡潔貞女士涉及的利益輕微，因此小組委員會同意他們可留在席上。

[伍穎梅女士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議綜合住宅和商業發展及關設政府、機構或社區設施，以及略為放寬總樓面面積與建築物高度限制；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 1 605 份公眾意見書，其中 939 份意見書支持這宗申請，而 666 份意見書(包括來自一名沙田區議員及一名大埔區議員、香港浸信會神學院、關注西貢規劃陣線、嘉道理農場暨植物園公司、土地正義聯盟、創建香港、環保觸覺、香港觀鳥會、香港中華煤氣有限公司、大洞禾寮村的一名地段擁

有人以及個別人士)則反對這宗申請／就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。與對上一宗獲批准的申請(編號 A/NE-SSH/61-2)比較，這宗申請大致上保留了主要的發展組項、布局和樓宇坐向，同時增加了發展密度和額外公共設施。擬議發展大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。只要發展密度和規模適當，擬議發展與附近地區並非不相協調。擬增加的 4 570 個單位有助提供更多單位供應，解決本港房屋短缺的問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展的建築羣以不同的建築物間距分隔，並採用不同的建築物高度(梯級式建築物高度輪廓，由山邊向海旁遞減)，以及盡量後移以遠離鄉村發展項目。因此，擬議發展不會在視覺或空氣流通造成嚴重的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為在申請地點砍伐多些樹木所造成的負面影響，會透過補種更多樹木來緩解。為了應付最新預算的交通需要，申請人建議於用地 A 及 B 關設兩個運輸交匯處，每日 24 小時免費開放予公眾，並由擬議發展管理和維修保養。根據申請人進行的各項評估，配合多項提升工程及緩解措施，略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的擬議綜合發展不會對附近地區的交通、消防安全、環境及排污造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入有關自然保育、交通和運輸、環境、排污、排水、供水、斜坡安全、消防安全及文物保育方面的規劃許可附帶條件。申請人建議關設額外的公共設施以配合社區的需要。至於所收到的公眾意見，上述規劃評估及政府部門的意見亦適用。

發展項目的地盤界線

45. 一名委員注意到文件的繪圖顯示了申請地點的界線及擬議發展的地盤界線，遂詢問兩者的界線有何分別。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應時解釋，申請地點的

界線包含三幅發展用地(即用地 A、用地 B 及用地 C)及擬議西沙路擴闊工程界線，有關用地主要位於政府土地。至於擬議發展的地盤界線，則剔除了西沙路擴闊工程的範圍及井頭村附近預留闢設一個污水泵房的範圍，該泵房於落成後會交由政府負責維修保養和運作。

46. 一名委員詢問，擬議發展於落成後會否豎設圍欄。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應表示，所提交的資料並無顯示擬議發展的圍欄／圍牆的詳細設計，因為擬議總綱發展藍圖只顯示一般的發展布局。儘管如此，申請人建議在地盤邊界的不同地點闢設閘口，以連接附近的沿海地方，並讓公眾人士可以前往生態旅遊徑及申請地點內的部分受保育林地。

規劃方面

47. 一名委員提出下列問題：

- (a) 有關增加住宅發展的發展密度的政府政策；
- (b) 放寬各項發展限制的建議是否主要由於總樓面面積或地盤面積增加所致；
- (c) 擬議計劃與上一宗獲批准的計劃在發展參數、布局和配套設施方面的分別；以及
- (d) 鑑於建築物高度在層數方面增加了約 30%，而在主水平基準高度方面增加了 15%，有否任何已採用的標準以決定擬議建築物高度是否可以接受，以及新界有否任何發展項目有類似的建築物高度。

48. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出下列回應：

- (a) 如《二零一四年施政報告》(施政報告第 122 段)所述，政府認為，在顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素以及對地區可能造成的影響下，本港人口密度較低的地區的准許最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。其後，若干政府及私人項目的發展密度已有所增加，而當中部

分項目已經由小組委員會審議。因此，放寬總樓面面積／地積比率以增加房屋供應並非沒有先例；

- (b) 這宗申請的放寬發展限制建議主要是因住用地積比率增加兩成所致，與地盤面積無關；
- (c) 與對上一個項獲批准的計劃比較，擬議計劃保留了主要的發展組項、布局和樓宇坐向。主要分別是總樓面面積及建築物高度有所增加、增加兩個運輸交匯處以及提供一間福利中心及兩塊預留學校用地；以及
- (d) 總括而言，每宗申請會按個別情況考慮，並無採納任何固定的準則來決定放寬建築物高度限制的程度。就這宗個案而言，申請人建議增加住宅樓宇的建築物高度，以便容納額外的總樓面面積及住宅單位。為了減少會增加的建築物高度，申請人建議把擬議停車場的一部分設於地庫層。申請人提交了視覺影響評估，證明擬議發展不會對視覺造成負面影響。另外，這宗申請採用了梯級式建築物高度輪廓，住宅樓宇的建築物高度由主水平基準上 131 米至主水平基準上 147 米不等。在顧及上述的考慮因素以及馬鞍山郊野公園的地勢和背景的高度，就視覺方面，增加建築物高度的建議可以接受。另外，位於申請地點西面較遠處的現有發展項目，例如馬鞍山的迎海，其建築物高度與這宗申請所建議的相似。

交通方面

49. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應委員的提問時表示，申請地點將會提供合共 2 415 個住宅泊車位、230 個訪客泊車位以及電單車及上落客貨位，以應付住宅發展的需求。委員詢問為何單位數目增加了 4 570 個，但住宅泊車位卻減少了 266 個。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生表示，泊車位供應是根據《香港規劃標準與準則》所訂的標準而定，並已考慮多項因素，包括但不限於擬議發展的平均單

位面積。目前計劃的平均單位面積已由 90.99 平方米大幅減少至 56.65 平方米。

50. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員的提問時表示，於擬議道路擴闊工程完成後，西沙路將會提升為雙程雙線分隔車路。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生補充表示，於道路擴闊工程完成後，西沙路的容車量足夠應付擬議住宅單位所產生的額外交通。

51. 主席及一些委員詢問，除了擴闊西沙路外，申請人有否建議任何交通設施以配合額外的住宅單位及商業總樓面面積，以及附近道路和路口有否足夠容量應付擬議發展日後帶來的交通需求。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，申請人建議在用地 A 及 B 闢設兩個公共運輸交匯處，提供巴士、小巴和的士服務，每日 24 小時免費開放。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生補充說，闢設公共運輸交匯處會鼓勵人們使用公共交通服務以代替使用私家車，因此可以減輕附近道路和路口的交通需求。

52. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生回應一名委員的提問時說，各類交通工具乘客率分析是評估交通影響的其中一個因素。根據申請人提交的交通影響評估，在繁忙時間，西沙路前往馬鞍山方向的車流較前往西貢方向的車流為高。相關數據支持，擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。

53. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應委員的提問時指出，申請地點與烏溪沙港鐵站的距離約為 2.5 公里。於日後沙田至中環線落成後，其 8 卡車廂、經升級的訊號系統及新的鐵路線將會提升鐵路網的載客量。馬鞍山線的含量並無特別問題。

環境及生態方面

54. 一名委員注意到申請地點接近郊野公園，遂詢問目前的計劃是否受《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)規管。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)杜景浩先生回應說，在《環評條例》列為受《環評條例》規管的指定工程項目

中，大部分工程項目都是大型基建項目，例如機場、鐵路、公路、港口發展、新市鎮發展等。不過，為保護如郊野公園等生態易受影響的地區，倘工程項目涉及面積超過 1 公頃的填海工程或取土量超過 50 000 立方米的陸上取土區，以及其中一條界線距離一個現有的或計劃中的郊野公園的最近界線少於 500 米，會被列為指定工程項目。杜景浩先生表示，有關計劃並非《環評條例》所指的指定工程項目，而從環保的角度而言，申請人提交的環境評估可以接受。

55. 一名委員詢問申請地點的天然河溪(即大洞禾寮)的重要性。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時說，根據漁農自然護理署的意見，雖然大洞禾寮並非列為「具重要生態價值的河溪」，但其生態價值高。申請人建議在用地 A 及 C 的大洞禾寮河兩邊劃設 20 米闊的生態緩衝區，以保護及提高該條河溪的生態價值。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以監察有關建議的落實情況。

公共設施

56. 委員備悉，用地 C 預留了兩塊小學用地。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員提問時指出，該區的中學供應足夠，而申請人建議在用地 A 及 B 闢設幼稚園。至於私人診療所，可設於申請地點內的擬議商場內。

地契

57. 一名委員詢問關於地政總署大埔地政專員的意見。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，申請地點根據先前獲批准的計劃的換地安排經已簽立。倘這宗申請獲批准，申請人須向地政總署申請修訂契約／換地。

商議部分

景觀及生態方面

58. 一名委員對批准這宗申請沒有意見，但關注到擬議美化環境建議無法妥為補償因樹木被砍伐(特別是林地內的樹木)而損失的生境。該委員亦關注相關政府部門在評估景觀影響時，

沒有按照城市林務的概念充分顧及生態補償的事宜。單純在數目上補種樹木不足以解決生境損失的影響。

59. 主席回應時建議向規劃署總城市規劃師／城市設計及園境轉達委員關注的事宜，即評估美化環境建議時應對生態補償多加考慮，以及就此與發展局轄下的綠化、園境及樹木管理組聯絡。

交通方面

60. 鑑於住宅單位數目大幅增加，一些委員質疑為何住宅泊車位數目會減少，並認為儘管泊車位供應符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準，但其供應仍不足夠。一名委員認為，住宅泊車位的標準亦應考慮有關發展項目的位置和特點。另一名委員持相同意見，表示基於申請地點的位置，日後的居民多數會是收入較高的人士，因此預期會有較多居民擁有私家車。不過，一名委員強調，由於單位面積相對較細，平均為 56.65 平方米，因此居民未必會是收入較高的一羣。一名委員認為，把停車場設於地庫會較為可取。委員普遍同意，倘這宗申請獲批准，須加入相關的規劃許可附帶條件，確保泊車位供應足以應付居民和公眾的需求。對於上述規劃許可附帶條件應否由運輸署負責監察執行，部分委員有不同的意見，而從交通的角度而言，運輸署並不反對申請人的建議。經討論後，小組委員會會同意，按照一般做法要求運輸署監察與交通有關的規劃許可附帶條件的落實情況，會較為恰當，而委員對泊車位標準的關注可透過信函另行轉達運輸署，以便該署在評估申請人有否履行相關規劃許可附帶條件時可顧及委員的意見。

61. 小組委員會備悉，公共運輸交匯處一般位於地面以下，以便在地面提供更多美化環境措施。

公共設施

62. 一名委員對申請地點的擬議公共設施是否足夠應付馬鞍山區的需求有所懷疑，並認為由於擬議發展規模龐大，應提供更多公共設施。主席請委員留意，與對上一個獲批准的計劃比較，申請地點會關設兩個公共運輸交匯處、提供兩塊學校用地及一間福利中心連殘疾人士地區支援中心、安老院暨日間護理

中心、長者鄰舍中心及特殊幼兒中心。委員亦備悉，關於在申請地點闢設適當的公共設施，申請人已徵詢相關政府部門的意見。儘管支持這宗申請，一名委員認為應提供更多醫療設施。

63. 主席回應一名委員關於福利中心設計的意見時指出，已建議加入規劃許可附帶條件，以確保有關設施的設計和供應符合社會福利署署長的要求。

一般設計

64. 一名委員注意到申請人多年來致力綜合發展申請地點，遂支持這宗申請。該委員亦認為申請人應進一步考慮邊界圍欄的設計，從而締造更和諧的社區和環境。

規劃許可附帶條件

65. 委員普遍認為可批准這宗申請，主席遂請委員審閱文件第 12.2 段所載的建議規劃許可附帶條件。

66. 委員同意，除了加入一項較早前討論關於泊車位的規劃許可附帶條件外，亦應相應加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估。

67. 一名委員詢問關於規劃許可附帶條件(c)及(1)項與保護樹木相關事宜的不同審批機關。秘書回應時解釋，根據一般做法，倘申請地點位於「綜合發展區」地帶內，會加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求(即規劃許可附帶條件(c)項)。規劃許可附帶條件(1)項須符合漁農自然護理署署長的要求，因為它與保護生態河溪緩衝區附近的樹木有關。關於一名委員對林地補償的意見，秘書建議可以修訂規劃許可附帶條件(m)項，加入林地補償的要求。

68. 為解決部分委員關注的問題，秘書表示可修訂規劃許可附帶條件(c)項，加入地盤界線設計的規定，而有關情況必須符合規劃署署長的要求。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年一月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下列附帶條件(b)至(g)項及(j)至(z)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展的建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過申請人所建議的最高建築物高度；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括樹木調查報告、保護樹木計劃及地盤界線美化處理)，而有關設計總圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實生態旅遊徑建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，為擬議發展及毗連鄉村的車輛通道網絡進行設計和落實改善工程，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實經修訂的交通影響評估(包括緩解措施)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，落實西沙路／年華路／年豐路迴旋處的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 除 600 個住宅單位外，有關住宅發展項目不得在西沙路擴闊工程竣工前入伙，並須視乎有否落實經修

訂的交通影響評估報告所載的交通改善措施而定，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (j) 如申請人所建議，設計並闢設兩個公共運輸交匯處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 提交擬議發展的環境評估，並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交排污影響評估，並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 就馬鞍山濾水廠的液態氯貯存的風險提交災害檢討，並在擬議發展入伙前落實該檢討所載的風險緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 於大洞禾寮河兩邊設計(包括提交詳細保護樹木及種植建議)並闢設一個 20 米闊的生態河溪緩衝區，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (o) 因應經修訂的總綱發展藍圖，提交經修訂的生態影響評估(包括林地補償)並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (p) 如申請人所建議，把受擬議發展影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (q) 如申請人所建議，提交食水供應影響評估，並落實該評估所載的改善工程，而有關評估和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (r) 如申請人所建議，提交天然地形危險評估報告，並落實報告所載的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (s) 提交排水影響評估並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (t) 提供消防車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (u) 提交進一步考古影響評估並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)或城規會的要求；
- (v) 在接近井頭村的毗鄰「政府、機構或社區」地帶闢設公眾停車場，提供不少於 160 個泊車位、20 個旅遊車泊車位及兩個輕型巴士停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (w) 如申請人所建議，在井頭村附近的「休憩用地」地帶和「綜合發展區」地帶提供不少於 8 000 平方米的公眾休憩用地設施，並管理該塊每天須開放給公眾使用的休憩用地，而有關設施和管理情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (x) 在政府提出要求後，平整並交出毗鄰峯下村的兩塊用地(每塊面積約為 6 200 平方米，闊度最少為 65 米)以興建兩間小學，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；以及
- (y) 於井頭村附近的「政府、機構或社區」地帶設計並闢設社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；以及
- (z) 提交計劃落實時間表，並述明分階段落實發展的建議，以配合為擬議發展而闢設的主要基建設施和交通改善措施的落成日期，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

70. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[伍穎梅女士於此時返回席上。]

一般討論

71. 作為一般事項，一名委員認為申請人的申請書包含大量文件。主席回應表示，可對相關的申請須知／表格作適當修訂，以鼓勵申請人以電子方式提交規劃申請。

[雷賢達先生及運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TT/7 擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TT/7 號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。地政總署大埔地政專員對這宗申請有保留，因為針對違例闢設的小路的投訴持續，申請人未能證明他如何以適當途徑前往申請地點。運輸署署長亦表示對這宗申請有保留，因為同類發展對交通累積造成的不良影響可以很大，但認為擬議發

展僅涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，申請地點所在政府土地的環境已被違法活動破壞，應讓植物自然再生，以便生態復原。漁護署署長對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為破壞政府土地環境的同類非法行為立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬建的小型屋宇與四周環境並不協調，因為申請地點所處地區具有鄉郊景觀特色，有大片山坡林地，連接西面的西貢西郊野公園。預期擬議用途會對景觀造成不良影響。獲諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份意見書。這些意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及兩名個別人士，均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且與四周環境不協調。申請地點及其附近有大量樹木及植物被非法砍伐和清除。批准這宗申請會為在取得規劃許可之前清除植物的同類個案立下不良先例。漁護署署長亦對這宗申請有保留，認為應讓申請地點的植物自然再生，以便生態復原。地政總署大埔地政專員表示，針對違例闢設的小路的投訴持續，而申請人未能證明他如何以適當途徑前往申請地點。運輸署署長亦表示對這宗申請有保留，但認為擬議發展僅涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。高塘村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬議發展會對附近地區的景觀造成不良影響。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬建的小型屋宇會影響現有的天然景觀。關於收到的公眾

意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生在回應一名委員的詢問時表示，申請地點南鄰的地方正興建一幢屋宇，而該屋宇的批地文件是在有關用地受法定圖則涵蓋前簽立的。該屋宇的建築工程已經暫停，地段擁有人提交了有關發展小型屋宇的規劃申請(申請編號 A/NE-TT/8)，該宗申請將於稍後提交小組委員會考慮。至於申請地點西面的兩幢屋宇，批地文件尚未簽立，情況與這宗申請擬建的小型屋宇相似。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對附近地區的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有天然景觀；以及
- (d) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的天然環境和景觀特色造成不良影響。」

議程項目 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/558 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 310 號 D 分段及第 311 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/558 及 559 號)

A/NE-KLH/559 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 310 號 E 分段及第 311 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/558 及 559 號)

75. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因他在大埔墟擁有一個物業。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這兩宗申請，以及張孝威先生因事未能出席會議。

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月二十八日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持有關申請。這是申請人首次就他們的申請要求延期。

77. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/560 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺第 9 約地段第 645 號餘段闢設臨時私人停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/560 號)

78. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因他在大埔墟擁有一個物業。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生因事未能出席會議。

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/660 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔龍尾第 28 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/660 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區梁萃熹先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點旁邊是林地。批准這宗申請會鼓勵人在「綠化地帶」內進行同類的小型屋宇發展，累積影響所及，會令四周整體的環境質素下降，破壞「綠化地帶」抑制市區範圍擴展的作用。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。這三份意見書由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地

帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點旁邊是林地。「鄉村式發展」地帶內供興建小型屋宇的土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。擬議發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除現有天然植物，會導致該「綠化地帶」的景觀質素下降。先前的申請、覆核和上訴均被拒絕／駁回。自該宗先前申請被拒絕後，規劃情況並無任何重大改變。至於收到的負面公眾意見，上述規劃評估及政府部門的意見亦適用。

82. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區梁萃熹先生回應一名委員的詢問時解釋說，一些同類申請基於情況特殊而獲得批准，不應以此作為這宗申請的理由。主席補充說，有關的城市規劃上訴個案(編號 1/2016)於二零一七年三月二十二日被城市規劃上訴委員會駁回。其後，規劃情況並無改變。因此，正如文件所建議，規劃署不支持這宗申請。

83. 一名委員問及一宗獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TK/425)。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，該宗規劃申請是在城規會對於審批小型屋宇規劃申請取態更為審慎前獲批准的，地政總署已批准有關的小型屋宇批建申請，建造工程仍未展開。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響周邊環境的現有天然植物及現有天然景觀；
- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[侯智恒博士此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/652

在劃為「綠化地帶」的大埔石鼓壟石蓮路第 6 約地段第 1171 號(部分)和毗連政府土地關設宗教機構及靈灰安置所連附屬宿舍(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/652B 號)

85. 秘書報告，這宗申請旨在關設宗教機構及靈灰安置所連附屬宿舍，申請地點位於大埔。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會成員，並在大埔墟擁有一項物業；以及

符展成先生 一 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。

86. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和食物環境衛生署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了交通影響評估。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/661 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路
第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/661 號)

89. 小組委員會備悉，一頁用以更正編輯上錯誤的替代頁(文件第 11 頁)，已在會上呈閱，供委員參考。

90. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一項物業。小組委員會備悉，張孝威先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區梁萃熹先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬進行的重建符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為該指引訂明，倘若重建現有住宅樓宇，重建的樓宇密度通常不得超逾現行的密度。擬議發展與周邊環境並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見所關注的問題，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

92. 一名委員詢問先前提交的建築圖則遭建築事務總監拒絕一事，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區梁萃熹先生回應說，建築事務總監拒絕有關圖則的決定與規劃事宜無關。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，由於先前那份申請獲批的規劃許可已於二零一七年失效，申請人必須先取得新的規劃許可，方可重新提交建築圖則予建築事務監督審批。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗

申請的規劃許可有效期至二零二三年一月十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

94. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生、胡耀聰先生和梁萃熹先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/246 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 580 號(部分)及第 598 號(部分)
闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/246 號)

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準

備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

96. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/52 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水燕崗第 92 約地段第 880 號 C 分段餘段(部分)、第 903 號(部分)、第 904 號及第 905 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/52A 號)

97. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北區擁有一個物業。委員備悉侯智恒博士已離席。

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為所申請的用途會帶來重型車輛交通，而且申請地點附近有易受影響用途，預計會對附近居民造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由市民大眾提交的公眾意見書，其中一份表示沒有意見，其餘兩份表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。擬議用途不符合有關地帶的規劃意向。然而，申請地點位於古洞北新發展區發展計劃餘下工程的範圍內。就這宗涉及落實古洞北新發展區發展計劃的申請，土木工程拓展署北拓展處處長不表反對。有鑑於此，就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠用途。擬議用途與附近一帶的現有環境並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點涉及兩宗先前的規劃許可。除環保署署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長對擬議發展可能對附近一帶造成環境滋擾的關注，可施加相關的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

[余偉業先生於此時離席。]

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (d) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，為申請地點的車輛通道區鋪築路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落

實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

101. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/58

擬在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的上水古洞北青山公路第92約地段第540號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣經改裝的貨櫃箱，以及闢設錦鯉、鋼門及鋁窗陳列室)及作辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/58號)

102. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。

103. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。委員備悉侯智恒博士已離席。

104. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

105. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/465 擬在劃為「綜合發展區」地帶的古洞南坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段、第 1126 號及第 1127 號餘段(部分)、第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號 D 分段餘段及第 408 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展，並略為放寬地積比率及上蓋面積限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/465 號)

106. 秘書報告，申請地點位於古洞北，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 李國祥醫生 一 是香港哥爾夫球會會員，而香港哥爾夫球會位於申請地點南面；

- 符展成先生 — 是梁黃顧公司的股東及董事，以及目前與弘達公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來。

107. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而李國祥醫生、符展成先生及廖凌康先生因事未能出席會議。

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間更新相關的技術評估，以及就政府部門所關注的問題作出澄清。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

109. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/626 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1397 號關設臨時康體文娛場所
(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/626A 號)

A/YL-KTN/630 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1456 號關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/630A 號)

簡介和提問部分

110. 小組委員會同意一併考慮這兩宗第 16 條申請，因為兩宗申請性質相似，而且兩個申請地點位置接近，都是位於同一「農業」地帶內。

111. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點關設的臨時康體文娛場所(休閒農莊)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份表示反對申請編號 A/YL-KTN/626 的公眾意見，分別由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和兩名個別人士提交；另外亦收到三

份表示反對申請編號 A/YL-KTN/630 的公眾意見，分別由香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士提交。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議的用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向。批准這兩宗為期三年屬臨時性質的申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬在兩個申請地點關設的臨時休閒農場與周邊的土地用途並非不相協調。鑑於休閒農場的性質，不大可能會對周邊環境造成重大的負面影響。建議加入相關的指引性質的條款，以盡量減少可能對環境造成的影響。相關的政府部門對這宗兩宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員曾在有附帶條件的情況下批准同類申請，而批准這兩宗申請與小組委員會先前所作的決定大致上一致。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃考慮因素和評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

A/YL-KTN/626

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)提交排水建議(不涉及對天然河道進行填土工程)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

A/YL-KTN/630

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)落實美

化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

114. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/798 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
羅屋村第111約地段第2961號餘段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/798號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 II。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。根據規劃署的最新估計，「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但無法完全應付有關鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量。這宗申請並不符合「臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」

內。沒有特殊情況支持當局批准這宗申請。至於收到的公眾意見，上述規劃考慮因素的和評估亦適用。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 一名委員儘管支持規劃署的意見，但憶述小組委員會曾在二零一九年一月四日決定延期就兩宗涉及「住宅(丁類)」地帶的小型屋宇申請(編號 A/NE-KTS/461 及 A/NE-KTS/462)作出決定，等待申請人提交更多資料，以便小組委員會更能妥善評估批准「住宅(丁類)」地帶的小型屋宇申請所帶來的整體影響。該名委員繼而詢問此項要求的進展。主席回應說，規劃署正收集相關資料，包括先前涉及「住宅(丁類)」地帶小型屋宇發展的申請及申請地點的位置。這些資料一旦準備妥當，便會提交小組委員會參考。

118. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「這宗申請不符合「臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外的範圍。橫台山、羅屋村、梁屋村及竹坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該處的土地主要預算用作興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內現有鄉村羣附近，會較為合適。沒有特殊情況支持當局批准這宗申請。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/799 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 114 約
地段第 60 號(部分)、第 61 號(部分)及第 62 號(部分)
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/799 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為上一宗擬在申請地點經營臨時商店及服務行業(二手汽車陳列室)的申請被小組委員會拒絕。雖然預期擬議用途不會對景觀資源造成不良影響，但批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵該等違例清除植物的行為。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地

帶的規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵違例清除植物的行為。分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內並無同類的公眾停車場申請。批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。關於所收到的負面公眾意見，上述規劃評估及考慮因素亦適用。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保留及保護良好農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，導致其他同類申請在「農業」地帶內激增。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/800 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2053 號餘段(部分)、第 2053 號 A 分段第 1 小分段、第 2053 號 A 分段第 2 小分段、第 2053 號 A 分段第 3 小分段、第 2053 號 A 分段餘段及第 2054 號(部分)闢設臨時私人停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/800 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時私人停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由一名個別人士提交的意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年，而就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬闢設的停車場與四周環境並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減低任何可能造成的滋擾，建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組

委員會曾在有附帶條件下批准在同一「鄉村式發展」地帶內作臨時私家車／貨車停車場用途的同類申請。至於有關這宗申請的負面公眾意見，上述規劃評估及考慮因素亦適用。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

125. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL - 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍小
NSW/265 商新村前小商新村公立學校關設臨時康體文娛
場所(中華文化)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/265B 號)

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時康體文娛場所(中華文化)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名立法會議員的公眾意見書，表示支持這宗申請。支持這宗申請的主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。由於當局會進一步研究「未決定用途」地帶的長遠用途，因此批准這宗為期三年的臨時用途申請，不會妨礙有關地方長遠的土地用途規劃。申請地點上有一幢沒有指定用途的空置校舍。把申請地點作有實際好處的臨時用途，實屬恰當。擬議的用途與附近的發展互相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一申請人曾就同類用途提交規劃許可申請(編號：

A/YL-NSW/243)，但有關許可於二零一六年十二月十八日撤銷，原因是申請人沒有履行有關提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。倘批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以更密切地監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於收到的公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 小組委員會備悉，申請人提交了一幅印有「九廣鐵路」標誌的平面圖(即文件的繪圖 A-1)，原因是九廣鐵路曾參與有關學校先前的重建工程，而申請人在這次提交申請資料時使用了九廣鐵路的圖則。

129. 一名委員詢問，批准這宗申請會否取代先前就同一地點所批准的申請(小組委員會於二零一八年三月二日批准編號 A/YL-NSW/264 的申請)。秘書回應時解釋說，一個申請地點可獲批多於一個的規劃許可。由於申請地點位於政府土地，相關的申請人取得規劃許可後，須向地政總署申請使用該空置校舍地點。屆時會由地政總署決定由哪個機構可在該空置校舍地點進行擬議的發展。

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木和美化環境植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

131. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/535 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 155 號(部分)及第 157 號和毗連政府土地臨時停泊待售吊臂車，並闢設附屬維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/535 號)

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時停泊待售吊臂車，並闢設附屬維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為所申請的用途會帶來重型車輛交通，而申請地點在最接近的易受影響用途的 100 米範圍內(即申請地點以北約 18 米的地方有民居)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然臨時停泊待售吊臂車，並闢設附屬維修工場的申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時性質為期三年的規劃許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請

地點沒有即將落實的發展建議。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區，而先前自二零零五年起曾獲批給相同申請用途的規劃許可。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。為緩解對周圍地區可能造成的環境影響，建議加入相關規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許吊臂車(車輛長度不超過 7 米)進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至或倒車進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的已鋪築地面及邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

135. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/530

在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門
虎地屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號
(部分)作靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/530A 號)

136. 秘書報告，這宗申請旨在闢設靈灰安置所，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會成員；
以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員，
以及目前與景藝公司有業務往來。

137. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

138. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應地政總署、渠務署、運輸署和公眾人士的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人曾提交進一步資料回應公眾人士和相關政府部門的意見。

139. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間(包括上次延期)準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1092 擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山
深灣路第 128 約地段第 384 號餘段
闢設臨時貨倉存放電子零件(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1092A 號)

140. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓顧問有時間準備文件，以回應漁農自然護理署、規劃署城市設計及園境組和運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人在二零一九年一月十日提交一封信件，當中提出了理據，表示顧問需要多一些時間回應相關政府部門所提出的意見。

141. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而連同上一次的延期，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/362 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及
「鄉村式發展」地帶的屯門藍地
新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段餘段及
第 190 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/362 號)

142. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

143. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/363 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段第 2 小分段及第 190 號 Q 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/363 號)

144. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

145. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/67 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約地段第 793 號和第 127 約地段第 70 號、第 71 號、第 72 號、第 73 號、第 74 號、第 75 號、第 76 號、第 77 號、第 215 號餘段及第 216 號闢設社會福利設施(私營安老院)及住宿機構(長者住屋)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/67A 號)

146. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。由於考慮到表示反對的申述所針對的是申請地點的用途地帶，因此小組委員會先前曾同意延期就這宗申請作出決定。由於分區計劃大綱圖已獲核准，這宗申請定於是次會議由小組委員會作出考慮。

147. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生和蕭亦豪先生此時獲邀到席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/116 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及重量不超過 5.5 噸的輕型貨車)，並附設汽車美容服務連辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/116 號)

簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(私家車及重量不超過 5.5 噸的輕型貨車)，並附設汽車美容服務連辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份反對這宗申請的公眾意見，分別來自元朗區議會和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議發展的用途性質和規模與四周土地用途並非不協調。不過，申請地

點涉及三宗先前規劃許可，擬作同類臨時公眾停車場(私家車及重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車)連附屬汽車美容服務用途，並由同一申請人提交。有關規劃許可其後被撤銷，原因是申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件。自規劃許可首次在二零一零年批給以來，申請人仍未證明有意履行規劃許可附帶條件。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定的規劃管制失去效用。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃考慮因素和評估亦適用。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請地點就同一用途先前曾三次獲城規會批給規劃許可，其後因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定的規劃管制失去效用。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/117

擬在劃為「鄉村式發展(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 63 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號(部分)、第 69 號(部分)、第 70 號(部分)和第 129 約地段第 3018 號(部分)、第 3019 號(部分)、第 3021 號(部分)、第 3022 號、第 3024 號餘段(部分)及第 3025 號餘段(部分)闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 HSK/117 號)

151. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應對於通往申請地點的車輛通道安排的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

152. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/120 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/120 號)

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由公眾人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然臨時商店及服務行業用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議用途可提供地產代理服務，以配合區內這方面的需求。地政總署元朗地政專員表示，該署沒有收到關於申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議的臨時用途與區內的現有土地用途並非不相協調。相關政府部門沒有提出負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何可

能產生的滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求。這宗申請是一宗續期申請。自從批出先前的臨時規劃許可後，申請地點和周邊地方的規劃情況沒有重大改變，而申請人亦已遵行先前規劃許可所規定的全部規劃許可附帶條件。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的要求。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃考慮因素和評估亦適用。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年一月二十三日至二零二二年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年四月二十三日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年七月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十月二十三日或之前)落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

156. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/452 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠瓦窰頭第 116 約地段第 3188 號、第 3338 號、第 3339 號 H 分段第 1 小分段至第 5 小分段、第 3339 號 H 分段餘段(部分)、第 3339 號 I 分段第 1 小分段至第 10 小分段、第 3339 號 I 分段餘段、第 3339 號 J 分段第 1 小分段至第 9 小分段、第 3339 號 J 分段餘段(部分)、第 3339 號 K 分段第 1 小分段至第 2 小分段、第 3339 號 K 分段第 3 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 4 小分段、第 3339 號 K 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 6 小分段至第 11 小分段、第 3339 號 K 分段餘段(部分)、第 3339 號 L 分段第 1 小分段至第 8 小分段及第 3339 號 L 分段餘段(部分)興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/452 號)

簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 10 份反對這宗申請的公眾意見書，分別由一名

元朗區議員、一名瓦窰頭村的村代表和個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的低矮、低密度住宅發展項目大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，以及與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門在技術方面的關注。鑑於小組委員會曾批准在同一「住宅(丁類)」地帶內申請地點西北面三宗擬建屋宇的同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述的規劃考慮因素和評估亦適用。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

159. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年一月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

160. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/898 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 119 約地段第 1195 號
臨時露天存放建築材料及闢設附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/898B 號)

161. 小組委員會備悉，由於申請人在二零一九年一月十四日提交了進一步資料，因此而合共產生的 11 頁替代頁和 1 個新附錄(即附錄 If)，已於會前發送給各委員。

簡介和提問部分

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近的在其東南面約 20 米之處)和重型車輛，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸。儘管申請地點位於「元朗南建

議發展大綱圖」區劃為「住宅發展第二區(包括商業用途)」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方內，但相關的政府部門不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關的發展與周邊的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途，而相關政府部門所關注的技術事宜可透過施加規劃許可附帶條件加以處理。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然申請地點涉及一宗在私人地段傾倒拆建廢料並查明屬實的環境投訴，但有關的投訴與申請用途無關。申請人已提交排水和消防裝置建議，並獲相關的政府部門接納。這宗申請可予從寬考慮。由於小組委員會曾批准在申請地點附近作露天貯物用途的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。城規會在法定公布期內沒有就這宗申請收到公眾意見書。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有貨櫃車拖頭／拖架停泊在申請地點或進出申請地點；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

165. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/934 在劃為「綜合發展區」地帶及
「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋
大道村第 121 約地段第 415 號、第 420 號、
第 421 號及第 422 號餘段闢設臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/934 號)

166. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

167. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/935 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 D 分段(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2705 號(部分)、第 2712 號 A 分段(部分)、第 2712 號 B 分段(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號(部分)、第 2716 號餘段(部分)、第 2717 號餘段(部分)及第 2718 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料，以及闢設附屬工場和辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/935 號)

168. 小組委員會備悉，用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 1 及第 7 頁和附錄 VI 第 1 頁)已在席上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料，以及闢設附屬工場和辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近的是在明渠對岸欖堤東路以東約 60 米之處)，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。儘管申請地點位於已公布的「元朗南建議發展大綱圖」區劃為「住宅發展第一區(包括商業用途)」地帶、「公共房屋－租住公屋(包括商業用途)」地帶及顯示為「道路」的地方內，但相關的政府部門對為期三年的擬議臨時用途不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關的發展與該「未決定用途」地帶內的周邊用途並非不相協調。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。為回應對該臨時用途可能產生環境滋擾的關注和處理其他相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途，而申請人已提交相關建議，以證明擬議的用途不會產生負面影響。由於申請地點和附近一帶曾有多宗作同類用途的申請獲小組委員會批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。城規會在法定公布期內沒有就這宗申請收到公眾意見書。

170. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應一名委員的提問時表示，有關的替代頁旨在更正文件在編輯上的錯誤。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動(在 1 號構築物內進行的除外)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器和電子及電腦廢料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進入公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消

防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

172. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/936 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1159 號餘段(部分)、第 1160 號(部分)、第 1161 號、第 1163 號 B 分段(部分)、第 1164 號餘段(部分)、第 1174 號(部分)、第 1175 號(部分)、第 1181 號、第 1182 號及第 1183 號(部分)臨時露天存放回收物料及闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/936 號)

173. 小組委員會備悉，用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 7 頁和附錄 VI 第 1 頁)已在席上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

174. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收物料及闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近的在申請地點西南面約 30 米之處)和涉及重型車輛，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。儘管申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」區劃為「教育」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶、「地區休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方內，但相關的政府部門對這宗申請不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途。申請人已提交相關建議，以證明擬議的用途不會產生負面影響。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。為回應對該臨時用途可能產生環境滋擾的關注，申請人已獲告知必須遵從工作守則所載的相關緩解措施和要求，以盡量減低任何可能造成的環境影響。鑑於申請地點先前曾有涉及同類用途的申請獲得批准，而附近一帶亦有作露天貯物用途的同類申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。城規會在法定公布期內並無接獲公眾意見書。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修理、清洗或其他工場活動(回收物料的集裝、分類、拆卸及包裝等附屬工場活動除外)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電子廢物及舊電器；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)及(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

177. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/937 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1433 號 A 分段(部分)、第 1433 號 B 分段、第 1433 號 C 分段(部分)、第 1433 號 D 分段(部分)、第 1433 號餘段(部分)、第 1434 號餘段(部分)、第 1438 號 A 分段餘段(部分)、第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1438 號 E 分段(部分)、第 1438 號 F 分段、第 1438 號 G 分段、第 1438 號 H 分段(部分)、第 1438 號餘段(部分)及第 121 約地段第 1658 號 C 分段(部分)臨時露天存放建築材料及機械、汽車零件及回收物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場和辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/937 號)

簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械、汽車零件及回收物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場和辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近的是在其西面約 5 米之處)，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。儘管申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」區劃為「住宅發展第六區」地帶及「鄰舍休憩用地」地帶內，並有部分位於元朗南發展區的範圍以外，但土木工程拓展署西拓展處處長對這宗申請並無進一步意見，因為不論所批給的規劃許可的有效期為何，收地計劃會跟隨項目計劃進行。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關的發展與周邊的用途並非不相協調。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。為回應對該臨時用途可能產生環境滋擾的關注或處理其他相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分(約 97.4%)位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途。申請人已提交相關建議，以證明擬議的用途不會產生負面影響。由於申請地點和附近一帶曾有多宗作同類用途的申請獲小組委員會批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。城規會在法定公布期內沒有收到關於這宗申請的公眾意見書。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點的「鄉村式發展」地帶內露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、清洗、修理、噴漆或其他工場活動(在申請地點第 2 號構築物進行的可循環再造物料附屬包裝及分類活動除外)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電子廢料和舊電器；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消

防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

181. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/249

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、公眾停車場(貨櫃車除外)用途，以及略為放寬地積比率限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/249A 號)

182. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

議程項目 47

其他事項

183. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。